

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP.**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **148/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Matteo Morganti**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - ABITAZIONE ed
AUTORIMESSA

Esperto alla stima: Ing. Aldo Bini
Codice fiscale: BNILDA50S07L117R
Studio in: Strada della Val Serra 13 - 05100 Terni
Telefono: 0744-407577
Fax: 0744-407577
Email: info@aldobini.it
Pec: aldo.bini@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Vocabolo Poggetto 10 - Moiano - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

Lotto: 001 - ABITAZIONE ed AUTORIMESSA

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: OMISSIS per 1/2 bene personale OMISSIS per 1/2, foglio 14, particella 679, subalterno 4, comune Città della Pieve, categoria A2, classe 2, consistenza 7 VANI, rendita € Euro 542,28

Corpo: B

Categoria: Garage o autorimessa [G]

Dati Catastali: OMISSIS per 1/2 bene personale OMISSIS per 1/2, foglio 14, particella 679, subalterno 1, categoria C6, classe 2, consistenza 43, rendita € 77,73

2. Stato di possesso

Bene: Vocabolo Poggetto 10 - Moiano - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

Lotto: 001 - ABITAZIONE ed AUTORIMESSA

Corpo: A

Possesso: Occupato con titolo

Corpo: B

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Vocabolo Poggetto 10 - Moiano - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

Lotto: 001 - ABITAZIONE ed AUTORIMESSA

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Vocabolo Poggetto 10 - Moiano - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

Lotto: 001 - ABITAZIONE ed AUTORIMESSA

Corpo: A

Creditori Iscritti: CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP.

Corpo: B

Creditori Iscritti: CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP.

5. Comproprietari

Beni: Vocabolo Poggetto 10 - Moiano - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

Lotto: 001 - ABITAZIONE ed AUTORIMESSA

Corpo: A

Comproprietari: OMISSIS

Corpo: B

Comproprietari: OMISSIS

6. Misure Penali

Beni: Vocabolo Poggetto 10 - Moiano - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

Lotto: 001 - ABITAZIONE ed AUTORIMESSA

Corpo: A

Misure Penali: NO

Corpo: B

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Vocabolo Poggetto 10 - Moiano - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

Lotto: 001 - ABITAZIONE ed AUTORIMESSA

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Vocabolo Poggetto 10 - Moiano - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

Lotto: 001 - ABITAZIONE ed AUTORIMESSA

Prezzo da libero: € 34.548,00

Prezzo da occupato: € 29.365,80

Beni in **Citta' Della Pieve (Perugia)**
Località/Frazione **Moiano**
Vocabolo Poggetto 10

Lotto: 001 - ABITAZIONE ed AUTORIMESSA

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Citta' Della Pieve (Perugia) CAP: 06062 frazione: Moiano, Voc. Poggetto 10

Note: Trattasi di porzione di immobile cielo terra, sito in Loc. Poggetto 10, Moiano .Citta della Pieve, composto da tre camere, soggiorno, cucina e bagno siti al piano primo, fondo al piano terra e locali soffitte. E' presente una autorimessa di cui viene riportata a parte la perizia di stima. Provvisto di corte esclusiva esterna ed accesso indipendente. L'immobile si trova in normale stato di conservazione e non presenta particolari caratteristiche architettoniche.

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS per 1/2 bene personale OMISSIS per 1/2, foglio 14, particella 679, subalterno 4, comune Città della Pieve, categoria A2, classe 2, consistenza 7 VANI, rendita € Euro 542,28

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in Citta' Della Pieve (Perugia) CAP: 06062 frazione: Moiano, Voc. Poggetto 10

Note: Trattasi di auto rimessa e fondo posti al piano terra dell'appartamento di proprietà

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS per 1/2 bene personale OMISSIS per 1/2, foglio 14, particella 679, subalterno 1, categoria C6, classe 2, consistenza 43, rendita € 77,73

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

PERIFERIA

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Città della Pieve.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Citta' Della Pieve (Perugia), Voc. Poggetto 10

Occupato da OMISSIS in qualità di comproprietario dell'immobile.

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Citta' Della Pieve (Perugia), Voc.Poggetto 10

Occupato da OMISSIS in qualità di comproprietario dell'immobile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP. contro OMISSIS ; Importo ipoteca: € 12.500; Importo capitale: € 6.730,76

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP. contro OMISSIS ; Importo ipoteca: € 12.500; Importo capitale: € 6.730,76

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP. contro OMISSIS iscritto/trascritto a Terni in data 11/06/2014 ai nn. 9448;

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Pignoramento a favore di CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP. contro OMISSIS iscritto/trascritto a Terni in data 11/06/2014 ai nn. 9448;

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Citta' Della Pieve (Perugia), Voc.Poggetto 10

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: non presenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Citta' Della Pieve (Perugia), Voc.Poggetto 10

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: non presenti
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietaria per 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 24/06/2010** . In forza di atto di compravendita a rogito di Dott Giulio Cinelli, in data 29/09/1959, ai nn. 26344; registrato a Montepulciano, in data , ai nn. ; trascritto a TERNI, in data 21/10/1959, ai nn. 956.

Titolare/Proprietario: OMISSIS per 1/2 OMISSIS per 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 14/10/2010** . In forza di atto di compravendita a rogito di Dott. Giuseppe Benigni, in data 27/12/1974, ai nn. 1925/1273; registrato a Perugia, in data 08/01/1975, ai nn. 814; trascritto a Perugia, in data 23/01/1975, ai nn. 1064.

Titolare/Proprietario: OMISSIS per 1/2 OMISSIS per 1/2 dal 24/06/2010 al 14/10/2010 . In forza di atto di compravendita a rogito di Alberta Canape, in data 24/06/2010, ai nn. 2114/1630; registrato a Perugia, in data 06/07/2010, ai nn. 9382; trascritto a Perugia, in data 07/07/2010, ai nn. 10935.

Titolare/Proprietario: OMISSIS per 1/2 OMISSIS per 1/2 dal 14/10/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Dott Alberta Canape, in data 14/10/2010, ai nn. 2360/1815; trascritto a Perugia, in data 05/11/2010, ai nn. 17827.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Titolare/Proprietario OMISSIS proprietaria per 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 24/06/2010** . In forza di atto di compravendita a rogito di Dott Giulio Cinelli, in data 29/09/1959, ai nn. 26344; registrato a Montepulciano, in data , ai nn. ; trascritto a TERNI, in data 21/10/1959, ai nn. 956.

Titolare/Proprietario: OMISSIS per 1/2 OMISSIS per 1/2 **proprietario/i ante ventennio al 14/10/2010** . In forza di atto di compravendita a rogito di Dott. Giuseppe Benigni, in data 27/12/1974, ai nn. 1925/1273; registrato a Perugia, in data 08/01/1975, ai nn. 814; trascritto a Perugia, in data 23/01/1975, ai nn. 1064.

Titolare/Proprietario: OMISSIS per 1/2 OMISSIS per 1/2 dal 24/06/2010 al 14/10/2010 . In forza di atto di compravendita a rogito di Alberta Canape, in data 24/06/2010, ai nn. 2114/1630; registrato a Perugia, in data 06/07/2010, ai nn. 9382; trascritto a Perugia, in data 07/07/2010, ai nn. 10935.

Titolare/Proprietario: OMISSIS per 1/2 OMISSIS per 1/2 dal 14/10/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a rogito di Dott Alberta Canape, in data 14/10/2010, ai nn. 2360/1815; trascritto a Perugia, in data 05/11/2010, ai nn. 17827.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Citta' Della Pieve (Perugia) CAP: 06062 frazione: Moiano, Voc. Poggetto 10

Numero pratica: 13/1965 prot 4963

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Realizzazione gabinetto

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Citta' Della Pieve (Perugia) CAP: 06062 frazione: Moiano, Voc. Poggetto 10

Numero pratica: 1177 del 24/05/1977

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Citta' Della Pieve (Perugia) CAP: 06062 frazione: Moiano, Voc. Poggetto 10

Numero pratica: 649 del 02/09/1978

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Citta' Della Pieve (Perugia) CAP: 06062 frazione: Moiano, Voc. Poggetto 10

Numero pratica: 1638 del 02/06/1980

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Citta' Della Pieve (Perugia) CAP: 06062 frazione: Moiano, Voc. Poggetto 10

Numero pratica: 7463 del 15/09/1984

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G] sito in Citta' Della Pieve (Perugia) CAP: 06062 frazione: Moiano, Voc. Poggetto 10

Numero pratica: 7463 del 15/09/1984

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Decreto del Presidente della Giunta Regionale 22 Maggio 1998, n. 274
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Risultano stipulati n° 2 atti d'obbligo : ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO, A FAVORE DELLA PROVINCIA DI PERUGIA, CON SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA NELLE SOTTOSCRIZIONI DAL NOTAIO CARLO FILIPPETTI DI CITTA' DELLA PIEVE IN DATA 5 LUGLIO 1980 (REP N. 427) REGOLARMENTE REGISTRATO E TRASCRITTO A PERUGIA IN DATA 13 AGOSTO 1980 AI NN. 16355/11720 IN VIRTU' DEL QUALE I CONIUGI OMISSIS ED OMISSIS , IN CASO DI ESPROPRIO DEI LAVORI DI COPERTURA DI UN PORTICO E TERRAZZA DI LORO PROPRIETA' RELATIVI AL FABBRICATO DI CUI I CESPITI IN OGGETTO SONO PARTE (CONCESSIONE EDILIZIA PROT. N. 1638 DEL 2 GIUGNO 1980) RINUNCIAVANO A QUALSIASI INDENNITA', AGLI STESSI DOVUTA, DALLA PROVINCIA DI PERUGIA; ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO DEL NOTAIO FILIPPO DURANTI DI PERUGIA, IN DATA 4 MARZO 1986 (REP. N. 3487) REGISTRATO A PERUGIA IL 6 MARZO 1986 AL N. 1011 E TRASCRITTO A PERUGIA IN DATA 19 MARZO 1986 AI NN. 4991/3600, IN VIRTU' DEL QUALE I CONIUGI OMISSIS ED OMISSIS , AL FINE DI OTTENERE AUTORIZZAZIONE ALLA CHIUSURA DI UN PORTICO RELATIVO AL FABBRICATO DI CUI I CESPITI IN OGGETTO SONO PARTE (CONCESSIONE EDILIZIA PROT. N. 7463 DEL 15 SET-

TEMBRE 1984), POICHE" IL FABBRICATO IN OGGETTO RICADE IN ZONA DI RISPETTO DELLA STRADA PROVINCIALE DI MOIANO - PIEGARO, VINCOLATA COME INEDIFICABILE, SI OBBLIGAVANO, PER SE" E LORO AVENTI CAUSA, A RINUNCIARE, IN CASO DI ESPROPRIO DA PARTE DI QUALSIASI SOGGETTO ESPROPRIANTE, A QUALSIASI INDENNIZZO PER LE CITATE OPERE DI CHIUSURA.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Decreto del Presidente della Giunta Regionale 22 Maggio 1998, n. 274
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Note generali sulla conformità: Risultano stipulati n° 2 atti d'obbligo : ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO, A FAVORE DELLA PROVINCIA DI PERUGIA, CON SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA NELLE SOTTOSCRIZIONI DAL NOTAIO CARLO FILIPPETTI DI CITTA" DELLA PIEVE IN DATA 5 LUGLIO 1980 (REP N. 427) REGOLARMENTE REGISTRATO E TRASCRITTO A PERUGIA IN DATA 13 AGOSTO 1980 AI NN. 16355/11720 IN VIRTU" DEL QUALE I CONIUGI OMISSIS ED OMISSIS , IN CASO DI ESPROPRIO DEI LAVORI DI COPERTURA DI UN PORTICO E TERRAZZA DI LORO PROPRIETA" RELATIVI AL FABBRICATO DI CUI I CESPITI IN OGGETTO SONO PARTE (CONCESSIONE EDILIZIA PROT. N. 1638 DEL 2 GIUGNO 1980) RINUNCIAVANO A QUALSIASI INDENNITA", AGLI STESSI DOVUTA, DALLA PROVINCIA DI PERUGIA; ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO DEL NOTAIO FILIPPO DURANTI DI PERUGIA, IN DATA 4 MARZO 1986 (REP. N. 3487) REGISTRATO A PERUGIA IL 6 MARZO 1986 AL N. 1011 E TRASCRITTO A PERUGIA IN DATA 19 MARZO 1986 AI NN. 4991/3600, IN VIRTU" DEL QUALE I CONIUGI OMISSIS ED OMISSIS , AL FINE DI OTTENERE AUTORIZZAZIONE ALLA CHIUSURA DI UN PORTICO RELATIVO AL FABBRICATO DI CUI I CESPITI IN OGGETTO SONO PARTE (CONCESSIONE EDILIZIA PROT. N. 7463 DEL 15 SETTEMBRE 1984), POICHE" IL FABBRICATO IN OGGETTO RICADE IN ZONA DI RISPETTO DELLA STRADA PROVINCIALE DI MOIANO - PIEGARO, VINCOLATA COME INEDIFICABILE, SI OBBLIGAVANO, PER SE" E LORO AVENTI CAUSA, A RINUNCIARE, IN CASO DI ESPROPRIO DA PARTE DI QUALSIASI SOGGETTO ESPROPRIANTE, A QUALSIASI INDENNIZZO PER LE CITATE OPERE DI CHIUSURA.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto A

Trattasi di porzione di immobile cielo terra, sito in Loc. Poggetto 10, Moiano .Citta della Pieve, composto da tre

camere, soggiorno, cucina e bagno siti al piano primo, fondo al piano terra e locali soffitte. E' presente una autorimessa di cui viene riportata a parte la perizia di stima. Provvisto di corte esclusiva esterna ed accesso indipendente. L'immobile si trova in normale stato di conservazione e non presenta particolari caratteristiche architettoniche.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **113,00**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: ANTE 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1984

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.00

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in condizioni soddisfacenti, in normale stato di conservazione e non presenta particolari caratteristiche architettoniche.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: muratura condizioni: sufficienti - Note: Zona fabbricato in muratura
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: sufficienti - Note: Zona ampliamento. Di tipologia non definibile puntualmente se non tramite scavi.
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti - Note: Zona fabbricato esistente in muratura.
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone - Note: Zona fabbricato in ampliamento.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: plastica protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: Laterizio coibentazione: inesistente rivestimento: assente condizioni: buone - Note: Pareti esterne dell'ampliamento.
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: assente condizioni: sufficienti - Note: Il rivestimento si riferisce alla parte di fabbricato antecedente all'ampliamento

Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: Maioliche condizioni: buone
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: separata rete di smaltimento: non visibile condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: secondo le normative del tempo
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: GPL rete di distribuzione: non visibili diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	113,00	1,00	113,00
		113,00		113,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori

A

1. corte esclusiva identificato al n. 690 posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di 66 mq - Destinazione urbanistica: ente urbano
Valore a corpo: € 0

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 1984

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: Impianti Tipici dell'epoca

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Autonomo

Stato impianto: Normale

Epoca di realizzazione/adeguamento: 1984

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Note: Impianto Tipico dell'epoca

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Note Generali:

Fabbricato Ante '67

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **B**

Trattasi di auto rimessa e fondo posti al piano terra dell'appartamento di proprietà

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **57,00**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: Ante 67

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1984

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in condizioni soddisfacenti, in normale stato di conservazione e non presenta particolari caratteristiche architettoniche.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni tipologia: **vedi descrizione corpo A**

Strutture verticali materiale: **Vedi descrizione corpo A**

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne materiale: **Laterizio** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **assente**
condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **multiante a battente** materiale: **ferro e vetro** condizioni: **scar-**
se

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
--------------	-----------	-----------------------------	--------	------------------------

Autorimessa	sup lorda di pavimento	57,00	1,00	57,00
		57,00		57,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adequamento ante 84

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Note: Impianto tipico dell'epoca

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Note Generali:

fabbricato ante '67

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Metodo comparativo (vedere allegato 1). La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, costituito dall'unità immobiliare censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Città della Pieve (PG) e distinta al foglio 14 p.lla 679 sub 4 e foglio 14 p.lla 679 sub 1. Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa. Per la valutazione è stato adottato il criterio sintetico comparativo per parametri tecnici; tale criterio s'incentra sulla comparazione tra l'unità immobiliare oggetto di stima ed altre unità aventi analoghe caratteristiche architettoniche, strutturali ed ambientali, recentemente compravendute in zona, e quindi di prezzo noto. Il valore espresso è in €/mq di superficie lorda. Il metodo impiegato consiste nell'applicare alla consistenza delle varie porzioni immobiliari, aventi differenti caratteristiche, i valori pertinenti. Questi ultimi sono stati dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso mediati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle analogie e delle differenze esistenti tra gli edifici confrontati. Tanto premesso, nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili del territorio del Comune di Città della Pieve e nella stessa zona. I dati acquisiti hanno fornito pertanto valide indicazioni che opportunamente estrapolate hanno fatto desumere dati alquanto attendibili. Si è tenuto conto oltre che all'ubicazione anche, ed in particolare, delle caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, alla consistenza complessiva nonché alla rispondenza allo scopo cui è destinata. Le indicazioni di mercato, sono state reperite da diverse fonti quali:- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Entrate che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia, quotazioni per superficie lorda comprese tra 610,00 €/mq e 1.100,00 €/mq.; Agenzie Immobiliare operanti nella zona di riferimento che indicano recenti compravendite di immobili simili, un valore tra 700 e 950 €/mq di superficie lorda. Dallo scenario immobiliare rappresentato, in considerazione di tutte le caratteristiche dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione, è opinione dello scrivente che il valore congruo (giustificato ed obiettivo) per l'immobile oggetto di perizia risulta essere di 800,00 €/mq, che con i dovuti Coefficienti Correttivi (vedere All. 1) risulta di 440,99 €/mq; tale valore è riferito alla superficie commerciale lorda. Per quanto concerne l'autorimessa: Osservatorio del Mercato Immobiliare

dell'Agenzia del Entrate che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia, quotazioni per superficie lorda comprese tra 340,00 €/mq e 500,00 €/mq.; Agenzie Immobiliare operanti nella zona di riferimento che indicano recenti compravendite di immobili simili, un valore tra 350 e 450 €/mq di superficie lorda. Dallo scenario immobiliare rappresentato, in considerazione di tutte le caratteristiche dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione, è opinione dello scrivente che il valore congruo (giustificato ed obiettivo) per l'immobile oggetto di perizia risulta essere di 400,00 €/mq, che con i dovuti Coefficienti Correttivi (vedere All. 1) risulta di 337,95 €/mq; tale valore è riferito alla superficie commerciale lorda.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Città della Pieve (PG);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia;

Uffici del registro di Perugia;

Ufficio tecnico di Città della Pieve;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Citta della Pieve;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 800;

Altre fonti di informazione: Borsino Immobiliare Perugia.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso corte esclusiva

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	113,00	€ 441,00	€ 49.833,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 49.833,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 49.833,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 24.917,00

B. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	57,00	€ 338,00	€ 19.266,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 19.266,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 19.266,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 9.633,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso corte esclusiva	113,00	€ 49.833,00	€ 24.917,00
B	Garage o autorimessa [G]	57,00	€ 19.266,00	€ 9.633,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 5.182,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 29.365,80
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 29.365,80
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 34.548,00

Allegati

Perizia di stima
 Documentazione Catastale ed Ipotecaria
 Documentazione fotografica

Data generazione:
 28-11-2016

L'Esperto alla stima
Ing. Aldo Bini